
Arkivsak-dok. PLAN-20/00955-59
Saksbehandler Johanne Kryger

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget
Kommunestyret

Møtedato
07.12.2023
20.12.2023

Plan 1929 Kræmer Brygge nordøst - Til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling:

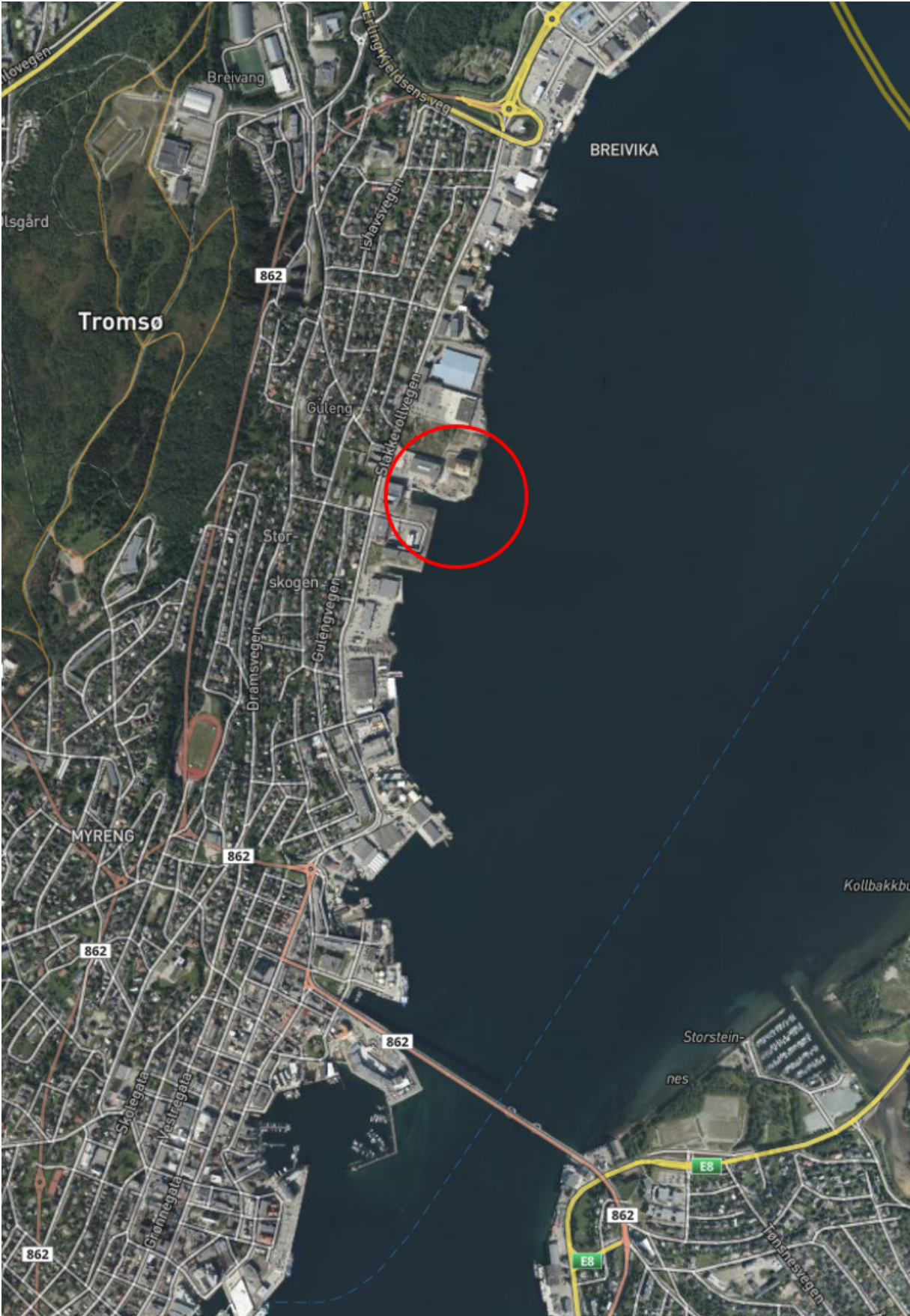
Detaljreguleringsplan 1929 – Detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst, gbnr 119/4406 og 19/238 m.fl., med plankart og planbestemmelser av 15.11.2023 vedtas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder



Kart 1 Oversiktskart

Sammendrag

Innhold

Formålet er å tilrettelegge for et bymessig område med en ny kanal og en sammenhengende byromsstruktur, og en ny, mer urban og variert bebyggelse. Det legges til rette for et boligområde med tilhørende fellesprivate utearealer nord for kanalen, og et nytt kontorbygg sør for kanalen med byrom mot denne. Det legges til rette for en gjennomgående offentlig gang- og sykkelveg i nord-sørgående retning, kaipromenade samt offentlig strøkslek. Kravet til strøkslek løses delvis innenfor planområdet og delvis på ESSO-tomta. Planforslaget er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen for området om å skape en bymessig tett og urban byutvikling med kvalitet, med en stor bydelspark med strøkslek på Essotomta som en forutsetning for helheten.

Kontekst

Planforslaget føyer seg inn i en sammensatt plan- og byggesakshistorikk for Stakkevollveien byutviklingsområde.

Planforslaget bygger på gitte ramme- og igangsettingstillatelse til boligprosjekter innenfor BB1-3. Planforslagets virkning er derfor hovedsakelig tilknyttet utbygging av BB4-6 og BKB1.

Planforslag 1929 må ses opp mot fastsatt planprogram for endring av KDP 0253 Stakkevollveien byutviklingsområde (2019) som ble fastsatt 15.06.2023.

To alternativer lagt på offentlig ettersyn

KOBY vedtok 10.11.2022 å legge plan 1929 Kræmer Brygge nordøst ut på offentlig ettersyn med to alternativer:

- Alternativ 1a: i tråd med planforslaget, men uten å tillate tekniske rom og heis/trapperom over høyde c +47
- Alternativ 1b: høyden reduseres tilsvarende tre etasjer og det tillates ikke tekniske rom og heis/trapperom over ny tillat kotehøyde

Det vurderes at reduksjonen i byggehøyden har begrensede positive effekter, for naboer, fjernvirkning, sol og skygge og opplevelsen ved opphold på leke- og uteoppholdsarealer. Det vurderes i tillegg at det er arkitektoniske fordeler med alternativ 1a, da dette skaper en større dynamikk i prosjektet, mens alternativ gir prosjektet et monotomt uttrykk. Planforslaget som legges frem til politisk behandling for endelig vedtak er i tråd med alternativ 1a.

Merknadsbehandling

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn kritiske merknader til løsning for strøkslek med henblikk på ivaretagelse av barn og unges interesser. Merknader går særlig på at arealet ikke er egnet for lek grunnet plasseringen på kai og at størrelsen på arealet avsatt til strøkslek i plankartet ikke samsvarer med det arealet som innehar strøkslekkvaliteter i uteromsplanen. For å svare ut merknadene er det gjort justeringer i uteromsplanen og plankart etter offentlig ettersyn. Endringene resulterer i at den delen av strøkslek som løses innenfor planområdet ikke skal legge til rette for lek for mindre barn, men løse andre krav til strøkslek i kommunalteknisk norm, eksempelvis rekreasjon og aktivitet for voksne og unge. Kravene til lek og ballfelt innenfor strøkslek må løses innenfor fremtidig strøkslek på ESSO-tomta. Arealet avsatt til strøkslek er redusert, men det vurderes at reduksjonen oppveies av økt kvalitet på strøksleken. Gjennomføring av planen er avhengig av opparbeidelse av strøkslek på ESSO-tomta og dermed at det snarlig settes i gang en prosess for detaljregulering av ESSO-tomta.

Vurdering

Administrasjonens samla vurdering er at planforslaget vil bidra til en

ønsket byutvikling, i tråd med de vedtatte visjonene for både byen og bydelen.

Det foreliggende forslaget viser en bedre helhetlig løsning av området enn gjeldende plan 1624. Ved å etablere en kanal inn i området, med variert utforming av overgangen mellom land og sjø, og et attraktivt sørvendt offentlig byrom mot kanalen, skapes identitet og bedre kontakt med sjøen.

Anbefaling

Det anbefales at plan 1929 detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst vedtas.

01 Saksdokumenter

Vedlagte saksdokument

	Dato:
01 Plannkart	15.11.2023
02 Reguleringsbestemmelser	15.11.2023
03 Planbeskrivelse	06.11.2023
04 Merknadsbehandling	31.10.2023
05a Uteromsplan	06.11.2023
05b Uteromsplan - stående format	06.11.2023
05c Uteromsplan – liggende format	06.11.2023
05d Uteromsplan - vinter	06.11.2023
05e Snitt	24.10.2023
06 ROS-analyse	24.10.2023
07 Stedsanalyse	17.03.2020
08 Terrengsnitt land-sjø	28.04.2021
09a VAO-rammeplan	11.03.2021
09b Akseptbrev VAO-rammeplan	23.04.2021
10 OSG rammeplan	24.10.2023
11 Notat strøkslek	13.09.2020
12a Illustrasjoner	12.05.2021
12b Sol- og skyggediagrammer	12.05.2021
12c Vurdering alternativ plassering Kanal Sør	12.01.2021
13 Trafikkanalyse	07.01.2021
14 Støyutredning	10.03.2021
15a Sammenstilling av grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger	02.09.2022
15b Byggbarhet boligblokk Alfon D, E og F	02.09.2022
15c Geoteknisk vurdering – områdeskredfare	07.06.2023
15d Orienterende geoteknisk vurdering – sikringstiltak for å få en sikker byggegrunn	10.10.2023
16 Notat fjernvirkning	18.10.2022
17 Merknader oppstart	
18 Oppstartsmøtereferat	06.11.2020

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt

Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026	29.03.2017
Kommunedelplan 0253 for byutviklingsområde Stakkevollvegen	24.04.2019
Plan 1624 Kræmer Brygge nordøst	18.06.2013
Plan 1821 Stakkevollvegen	26.02.2020

02 Planfakta

Bakgrunn	<p>Asplan-Viak as har, på vegne av Kræmer eiendom as, fremmet forslag til detaljregulering av nordøstre del av Kræmer brygge.</p> <p>Formålet med planen er å endre gjeldende regulering for området, for å skape en mer urban og variert bydel med bedre kontakt med vannet. Det legges opp til etablering av et bymessig område med en ny kanal, en sammenhengende offentlig byromstruktur med byrom, nordsørgående gang- og sykkelveg samt kaipromenade.</p>
Formål	De primære utbyggingsformål er bolig og kombinert formål: forretning/kontor/tjenesteyting
Antall boenheter	Det tillates oppført 275 boenheter fordelt på BB1-6, hvorav 102 boenheter innenfor BB1-3 allerede er godkjent som byggesaker.
Arealstørrelse	Ca. 39 daa
Byggehøyde	Byggehøyder angitt i plankartet er: <ul style="list-style-type: none">• BB1 (Alfon A, bygget) c +29,5• BB2 (Alfon 2, ramme og IG gitt) c +31• BB3 (Alfon 3, ramme og IG gitt) c +25• BB4 (Alfon 4) c +36• BB5 (Alfon 5) c +26• BB6 (Alfon 6) c +47• F/K/T (næringsbygg sør for kanal) c +28,5 mot vest og c +47 mot øst
BRA	36 500 m2, herav 23 500 m2 til bolig (9 400 m2 er realisert)
Høyde nærliggende bebyggelse	Mot nord, øst og sør er det ikke eksisterende bebyggelse. Mot vest er etablert Eurosparbutikk som er bygget opp til c +21 og det er pågående bygging av næringsbygg sør for eksisterende Eurospar som tillates inntil c +31,5
Nye samferdselsareal	Ca. 240 meter offentlig kjørvveg Offentlig veg
Nye friområder/lekeplasser	Felles/privat: 7 172 m2 Offentlig 2 449 m2

03 Planprosessen

	Dato:
Sak opprettet	17.03.2020
Samordningsmøte	25.05.2020
Naboskapsmøte	02.09.2020
Oppstartsmøte med byutvikling	09.09.2020
Annonisert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	12.11.2020
Innlevert forslag til reguleringsplan	29.04.2021
Komplett forslag til reguleringsplan	02.09.2022
Saken behandlet i KOBY – sendt tilbake til administrasjonen	15.09.2022
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling)	10.11.2022
Endelig vedtak (2.gangsbehandling)	20.12.2023

Planprosessens spesielle sider

Planforslaget føyer seg inn i en sammensatt plan- og byggesakshistorikk for Stakkevollvegen byutviklingsområde herunder Kræmer-området. Plan 1929 fremmes i spennet mellom pågående endring av KDP, og gitte tillatelser i byggesaker.

Det ble lagt frem en orienteringssak i KOBY 11.02.22 som redegjorde for sammenhengene mellom de ulike sakene og ESSO-tomtas strategiske rolle, og avslutningsvis pekte på spørsmålene om kjøp, innløsning og omregulering av ESSO-tomta. I mai 2023 fremmet ESSO Norge AS krav om innløsning av ESSO-tomta og kommunen er nå i en prosess om overtakelse av ESSO-tomta.

Planprogram for begrenset endring av KDP fastsatt 15.06.2023 skisserer endringer/presiseringer av KDP innen for hovedutredningstemaene:

- Endring av arealformål på ESSO-tomta. Det grønne formålet opprettholdes, men justeres i tråd med eksisterende areal. På areal avsatt til offentlig/privat tjenesteyting skal det vurderes sentrumsformål, der offentlig/privat tjenesteyting skal inngå. Det kan vurderes en svært begrenset boligandel.
- Rekkefølge- og kvalitetskrav til strøkslek/bydelspark spisses, samt eventuelle krav til sammenhengende byromstruktur

Planforslaget bygger på at det allerede er godkjente byggesaker til boliger i BB1-3:

- Alfon A er bygd (BB1) og har pr i dag alle tillatelser med unntak av ferdigattest
- Alfon B og C (BB2- 3) er gitt rammetillatelse (2020), igangsettingstillatelse (2022) og midlertidig brukstillatelse (oktober 2023).

I forbindelse med oppføring av Alfon A-C er det gitt dispensasjon fra flere rekkefølgekrav, herunder strøkslek. Dette begrunnes med at det i dette byggetrinnet realiseres 5 375 m² felles leke- og uteoppholdsarealer, hvilket for nåværende gir en overdimensjonering på 2 255 m². Som følge av dette er planforslagets rekkefølgekrav til realisering av infrastruktur knytta utbygging av BB4-6 og F/K/T. Ved realisering av BB4-6 vil overdimensjonering av felles leke- og uteoppholdsarealer anvendes for å oppfylle krav til felles leke- og uteoppholdsarealer for det samlede antall boliger innenfor planområdet og det er dermed ikke en overkapasitet på 2 255 m² leke- og uteoppholdsarealer og der slår rekkefølgekrav til strøkslek inn.

04 Planvurdering

Planforslaget vurdert opp mot overordna byutvikling og arealbruk

Forhold til SBAT og Tenk Tromsø, KPA, KPS og KDP.

Administrasjonens samla vurdering er at planforslaget vil bidra til en ønsket byutvikling, i tråd med de vedtatte visjonene for området.

Forslaget er i tråd med og støtter opp om intensjonen i KDP for Stakkevollvegen byutviklingsområde. Der området pekes ut som et satsningsområde for tett og urban byutvikling Tromsø by.

Kræmerområdet og eiendommen til Bjørnstrand er sammen med ESSO-tomta avsatt til bydelssenter, «Midtbyen», med høyere utnyttelse og blanda formål.

Overordna planer støtter også samme intensjon. Forslaget er i tråd med Tenk Tromsø og Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging (SBAT) for Tromsø som tilsier fortetting nær

sentrum og i den sentrale aksen mellom sentrum og Breivika. Denne arealstrategien er vedtatt i gjeldende KPA (2017), fra planbeskrivelsen:

- *Stakkevollveien utviklingsområde som tar sikte på en styrking av aksen mellom Tromsø sentrum og Breivika vil være det sterkeste eksempelet på hvordan økonomisk og miljømessig byutvikling går hånd i hånd*
- *De viktigste områdene for transformasjon er langs Stakkevollveien, hvor grunnlaget for gange, sykling og kollektivtrafikk fra bolig til arbeid er tilstede*

KPS (2019) støtter en bymessig utvikling og fortetting i bydelen i tråd med KPA. Utbyggingsprogrammet viser behovene for oppgradering av infrastruktur i bydelen, men prioriterer ikke bydeler eller tiltak.

Illustrasjonen nedenfor viser planomrisset over dagens situasjon, gjeldende KPA, KDP og gjeldende reguleringsplan.



Ortho



KPA 2017



0253 KDP 2019



1624 Regplan Kræmer brygge, 201

Formål

Forslaget er i tråd med «midtbyen» som et tyngdepunkt og bydelssenter for byutviklingsområdet / bydelen, jf. KPA og KDP. Forslaget legger opp til en overordna fordeling der næringsbebyggelse plasseres vest for gjennomgående gang- og sykkelveg, promenade langs sjøen og boliger med tilhørende anlegg (lek, parkering) mot øst.

Byform/-landskap

Det foreliggende forslaget viser en bedre helhetlig løsning av området enn gjeldende plan (plan 1624). Det vurderes dog uhensiktsmessig for helheten i planen at prosessen bygger videre på gitte dispensasjoner og parallell behandling byggesaker som har vært premissgivende for planen.

Det er positivt at det i planforslaget etableres en kanal inn i området, med variert utforming av overgangen mellom land og sjø. Dette er i tråd med storyboard fra KDP for Stakkevollvegen byutviklingsområde.

Næring

Det tillates oppført et bygg for forretning, kontor og/eller tjenesteyting på inntil 13 000 kvm sør for det indre av kanalen. Dette vil inngå i en samling på tre kontorbygg rundt kanalen. Uterommene langs det indre av kanalen blir privat eid og drevet. Opparbeidelsen av uterommene langs den indre kanal er knyttet til utbyggingen av næringsbygget.

Innenfor planområdet og planområdet til plan 1624 tillates maksimalt BRA 22 000 m² til detaljhandel og plasskrevende varer. Herav kan maksimalt BRA 10 000 m² være detaljhandel.

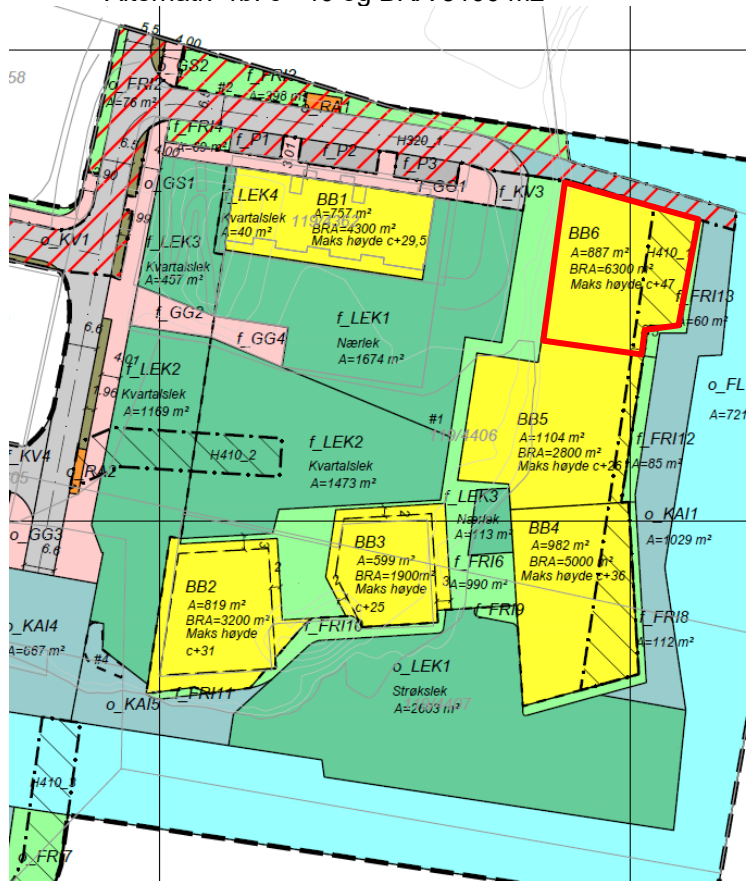
Bolig

Planforslaget legger til rette for totalt 275 boenheter fordelt på seks boligblokker (BB1-6) plassert på et lokk med felles uteopphold og lek på lokket, og parkering, næring og bolig *under*. Bokvaliteten er knytta til skjerna fellesprivat nærlek og kvartalslek, og beliggenhet med utsikt over sundet. Mot sør under BB2 og mot øst under BB4-6 åpnes det for å dra boliger ned på bakkeplan mot den offentlige strøksleken og offentlig havnepromenade på kai (o_LEK1 og o_KAI1). Dersom boliger etableres på bakkeplan er det krav om at det etableres en tydelig buffer mot offentlig strøkslek og kai for å hindre innsyn og privatisering av offentlig areal.

Alternativer BB6

KOBY vedtok 10.11.2022 i sak 78/22 å legge plan 1929 detaljregulering for Kræmer Brygge nordøst ut på offentlig ettersyn med to alternative byggehøyder og utnyttelser for BB6.

- Alternativ 1a: c +47 og BRA 6300 m²
- Alternativ 1b: c +40 og BRA 5100 m²



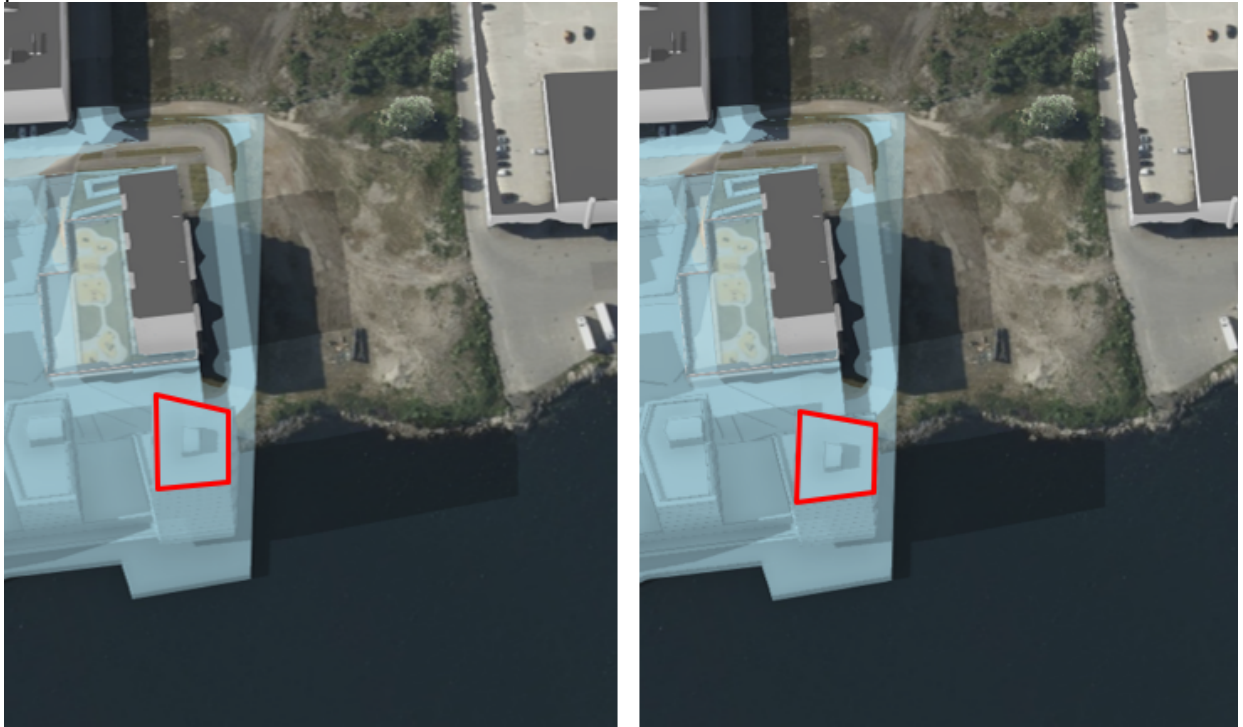
Kart 2 Markering BB6 i forslag til plankart

De to alternativene er av administrasjonen vurdert ut ifra konsekvenser for:

1. Sol og skygge på strøkslek
2. Fjernvirkning
3. Opplevelse av høydeforskjeller på uteoppholdsarealene
4. Sol og skygge på BB1
5. Tap av utsikt for BB1

1. Sol og skygge på strøkslek

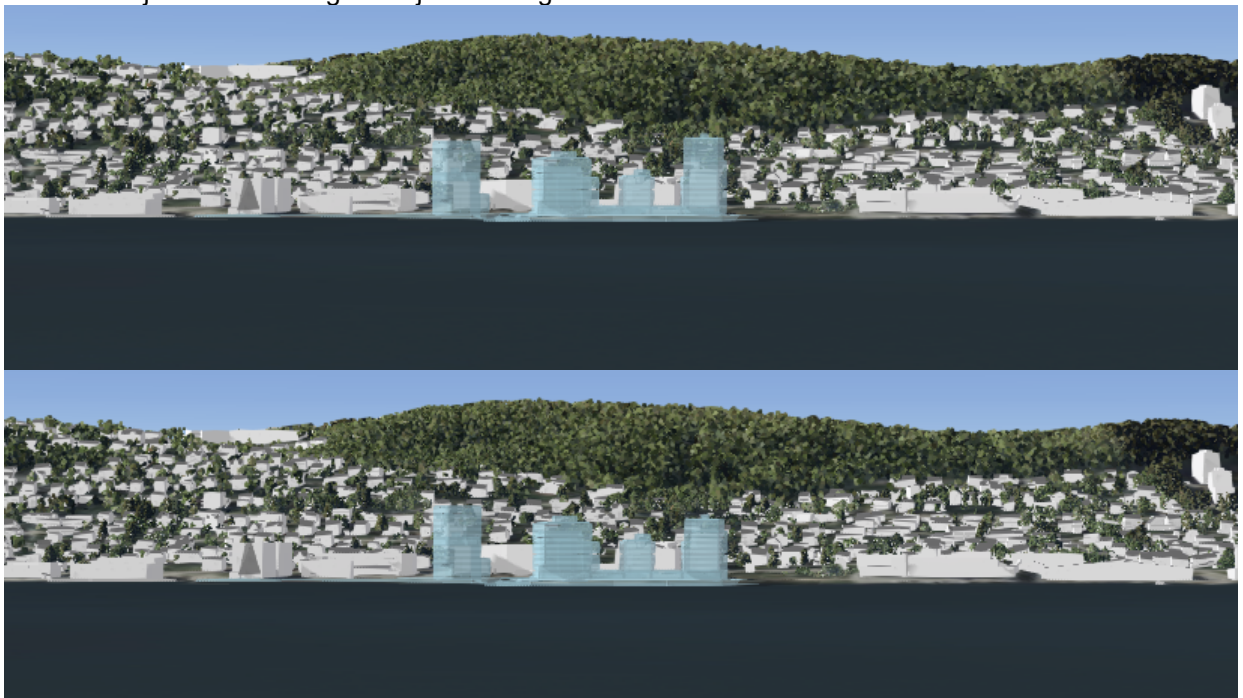
Jf. KPA er det tidsrommet fra kl. 13. til kl. 18 den 20. april at det er viktig at strøksleker har gode solforhold. Ingen av de to alternativene for BB6 skyggelegger, jf. Illustrasjonen nedenfor strøksleken på ESSO-tomta i det relevante tidsrommet.



Illustrasjon 1 Skyggelegging fra BBB6 av strøkslek 20.04. kl. 13 for alternativ 1a (tv) og alternativ 1b (th)

2. Fjernvirkning

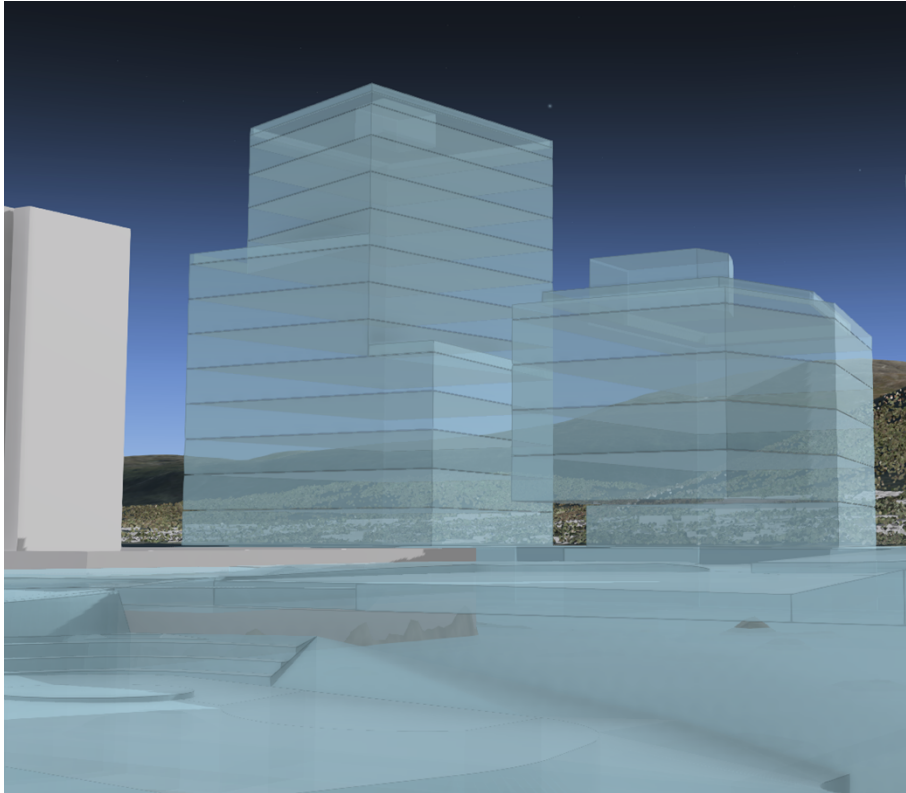
Administrasjonens vurdering er at fjernvirkningen ikke endres merkbart mellom de to alternativene



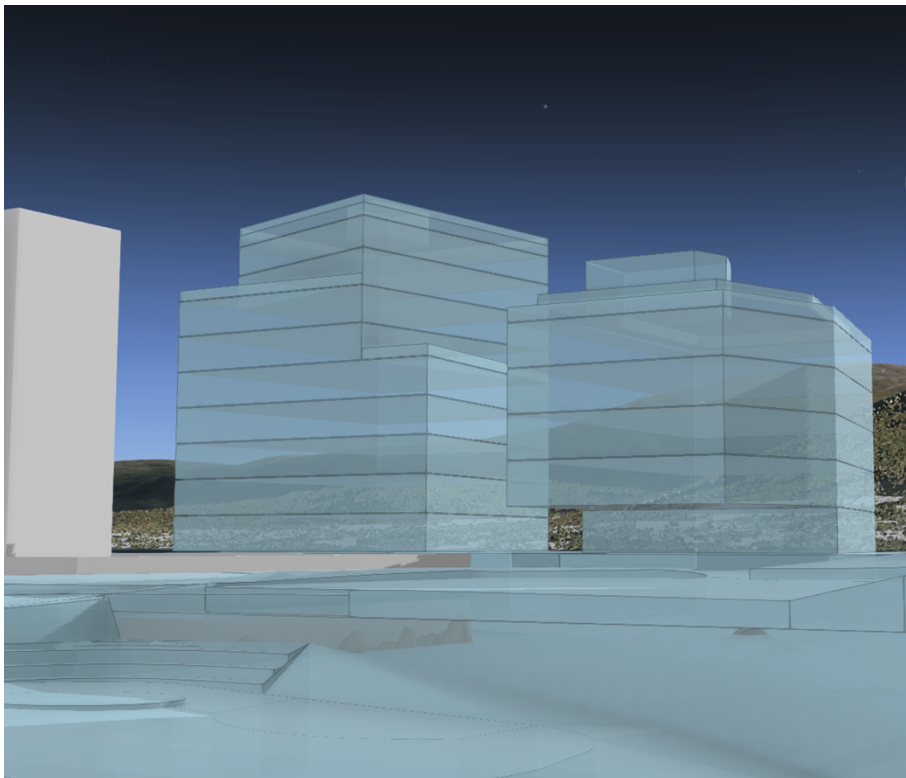
Illustrasjon 2 Fjernvirkning alternativ 1a (øverst) og 1b (nederst)

3. Opplevelse av høydeforskjeller på bakkeplan i uteoppholdsarealer

Både alternativ 1a og 1b vil åpne for et høyt bygg innenfor BB6 på inntil henholdsvis 12 eller 9 etasjer. I begge tilfeller vil dette være utenfor typisk menneskelig skala. BB6 er plassert lengst nordøst i



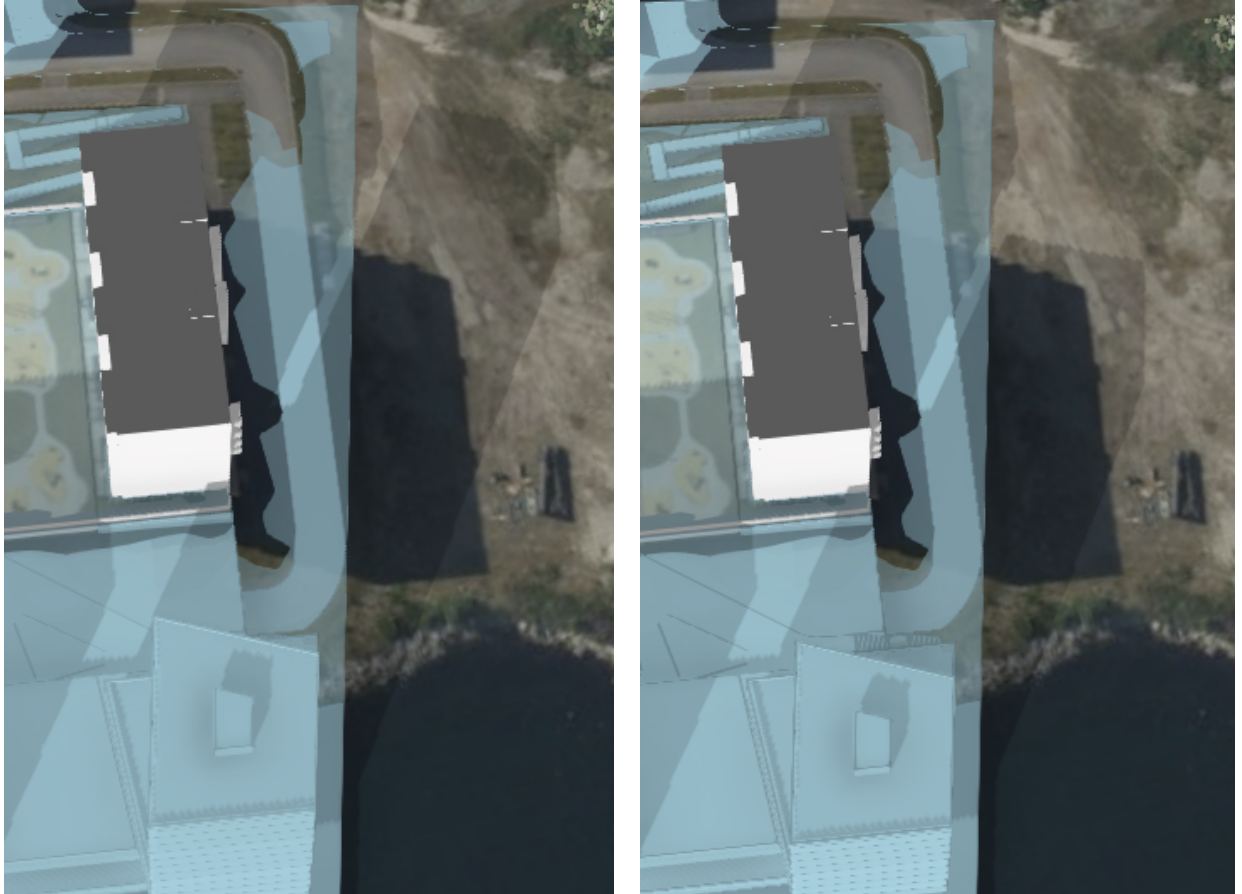
Illustrasjon 4 Perspektiv sett fra felles leke- og uteoppholdsareal, alternativ 1a



Illustrasjon 5 Perspektiv sett fra felles leke- og uteoppholdsareal, alternativ 1b

4. Sol og skygge på BB1

Illustrasjonene nedenfor viser at ingen av alternativene har merkbar betydning for sol og skyggeforhold for BB1. Den 20.04 vil ikke BB6 skyggelegge BB1 fra kl 09:30.



Illustrasjon 6 Skyggelegging av BBB1 20.04. kl. 09:30 for alternativ 1a (tv) og alternativ 1b (th)

5. Tap av utsikt for BB1

Etablerte boliger i BB1 vil oppleve et begrenset tap av utsikt ved opparbeidelse av BB6. BB1 har et veldig begrenset antall østvendte vinduer og har ikke østvendte balkonger. BB1 har en høyde på c +29,5. Alternativene åpner for høyde henholdsvis c +47 og c +40, og det vurderes at en økt høyde i alternativ 1a vil ha veldig begrenset betydning for utsikten i boligene i BB1.

Samlet vurdering av alternativer

Bygg BB6 vil være et høyt bygg uansett om det er byggehøyden i alternativ 1a eller 1b som vedtas. Det vurderes at de positive effektene for opplevelsen på bakkeplan og for naboene ved å redusere byggehøyden tilsvarende 3 etasjer, er begrenset og at det i forhold til dynamikk gjennom variasjon i høyder er fordelene ved å tillate en høyere byggehøyde. Det anbefales derfor at alternativ 1a der det tillates byggehøyde inntil c +47 og BRA på 6300 m² vedtas. Administrasjonen vurdering er at dersom reduksjon av byggehøyde innenfor planområdet skulle ha en merkbar positiv effekt, da burde det være høydene på F/K/T1 som ble vurdert begrenset.



Illustrasjon 7 Markering østvendt fasade BBB1

Dagslysfaktor

På grunn av den tette blokkstrukturen vil utforming av hvert enkelt bygg påvirke dagslysfaktor i nabobygget. Iht TEK17 §13.7 skal rom for varig opphold ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Det skal søkes en samlet byggetillatelse for de tre østligste byggene. Dette gjør at utforming av alle byggene må ses under ett, og krav til dagslys i teknisk forskrift ivaretas.

Friområder

Leke- og uteoppholdsområder fremkommer av plankartet, og utforming og bruk fremkommer av uteromsplaner (vedlegg 5 a, b og c). Felles uteoppholdsarealer, nærlek og kvartalslek f_LEK2-6 legges til rette for de aktuelle aldersgruppene iht. krav i KPA. Fellesområdene ligger et nivå over de offentlige byrommene, noe som anses som positivt for beboerne. Hovedparten av arealkravet til nær- og kvartalslek samt fellesuteoppholdsareal overoppfylles tilknyttet trinn 2 da hele f_LEK2-5 etableres samtidig som BB2-3. Det resterende opparbeides i forbindelse med utbyggingen av BB4-6.

Strøkslek

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn kritiske merknader til løsning for strøkslek med henblikk på ivaretagelse av barn og unges interesser. Merknader går særlig på at:

- Areal avsatt til strøkslek avspeiler ikke faktisk arealbruk
 - Promenade skal fungere som sikkerhetsbuffer mot lekearealene
 - Passasje fra gang- og sykkelbrua fungere som adkomst og oppstilling for brannbil
- Arealet avsatt til strøkslek innehar ikke kvaliteter for strøkslek forutsatt i kommunalteknisk norm (KTN)
 - Strøkslek skal være for alle. Det skal avsettes arealer i barns nærmiljø som er store nok og egner seg for lek og opphold. Med bakgrunn i sikkerhet og helsefare vil barn ikke kunne ferdes uten oppsyn.

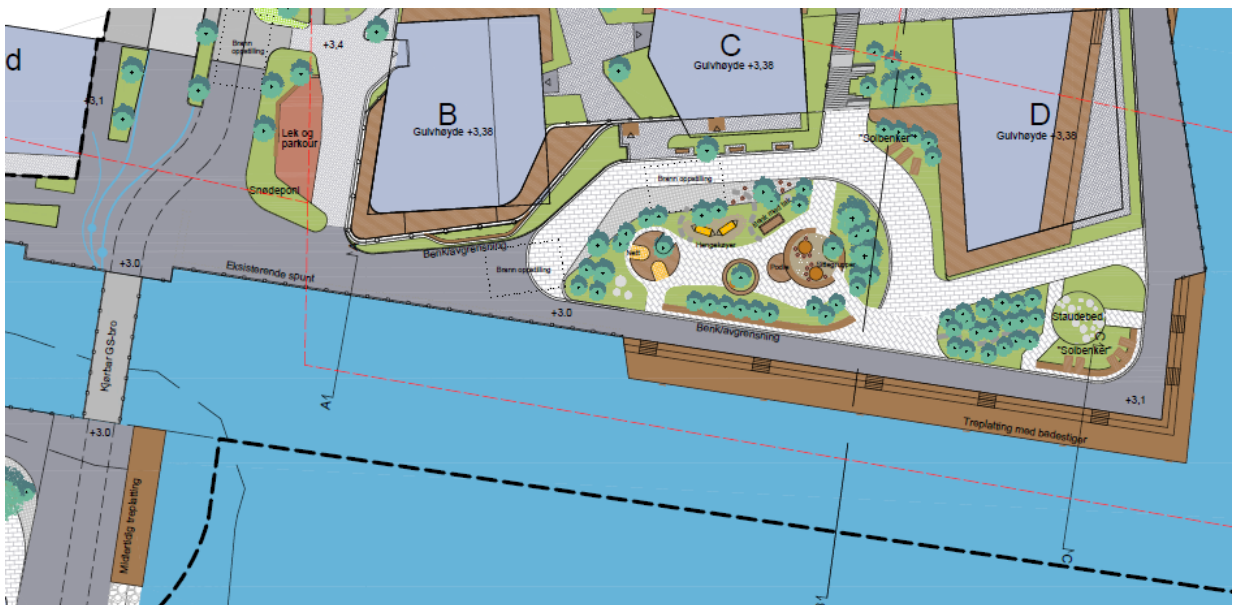
På bakgrunn av merknadene er lekefunksjoner tatt ut av strøksleken og det skal dermed fokuseres på å oppfylle krav som ikke knytter seg til lek i KTN på arealet avsatt til strøkslek innenfor planområdet. Innenfor dette området skal fokus være på å ivareta voksne og unges behov for aktivitet, opphold og rekreasjon. For å løse det fulle kravet til strøkslek er man avhengig av opparbeidelse av en samlet løsning for strøkslek på ESSO-tomta. Statforvalteren er i sin meknad til planen tydelig på avhengigheten av strøksleken for videre utvikling i dette området.

Illustrasjonene nedenfor viser uteromsplanen som ble lagt ut på offentlig ettersyn og revidert uteromsplan etter offentlig ettersyn. I tillegg til at uteromsplanen er revidert er arealet avsatt til strøkslek redusert til knappe 2,5 daa, så det bare er arealene som har strøkslekkvaliteter som er avsatt til strøkslek. Dette resulterer i at strøksleken ikke fullt oppfyller kravet på 6 daa strøkslek i KPA og rammen i oppstartsreferatet om at det skal løses minimum 3 daa strøkslek innenfor planområdet. Administrasjonen vurderer at dette oppveies at at kvalitet på strøksleken er hevet. Nedenfor er det listet opp grepene som er gjort for å hevekvaliteten på strøksleken:

- Utvide arealet med faktiske strøkslekkvaliteter
- Tydelige fysiske overganger mellom fellesprivate områder, strøkslek og kaipromenade
- Reduserer andellen av området belagt med harde dekker og asfaltering
- Mer vegetasjon – dette vil kreve at det etableres tilstrekkelig vekstlag



Illustrasjon 8 Uteromsplan av 28.04.2021 - Sendt på offentlig ettersyn



Illustrasjon 9 Uteromsplan av 24.10.2023 – Revidert uteromsplan etter offentlig ettersyn

I mai 2023 sendte ESSO Norge AS krav om innløsning av ESSO-tomta. Det er positivt for gjennomføringen av denne detaljreguleringen og den helhetlige utvikling i området at kommunen nå er i en prosess for erverv av ESSO-tomta. For å sikre gjennomføring av plan 1929 og videre utvikling i området er det avgjørende at kommunen setter i gang detaljregulering av ESSO-tomta.

I vurdering av om justeringene i planen utløser behov for nytt offentlig ettersyn har administrasjonen vurdert at endringene hever kvaliteten på løsningen for strøkslek i forhold til planforslaget som ble lagt ut på offentlig ettersyn. Dette selv om arealet reduseres og ikke fullt oppfylder kravet om 6 daa strøkslek i KPA. Det er derfor i hovedsak viktig å sikre at løsningen svarer ut inkomne merknader til strøkslek. Det har vært avholdt møter med statsforvalteren, fylkeskommunen og barn- og ungerepresentanten for å orientere om justert løsning for strøkslek og hvordan denne vurderes å svare

Barn og unge

ut innkomne merknader, der det har vært enighet om at dette svare ut innkomne merknader.

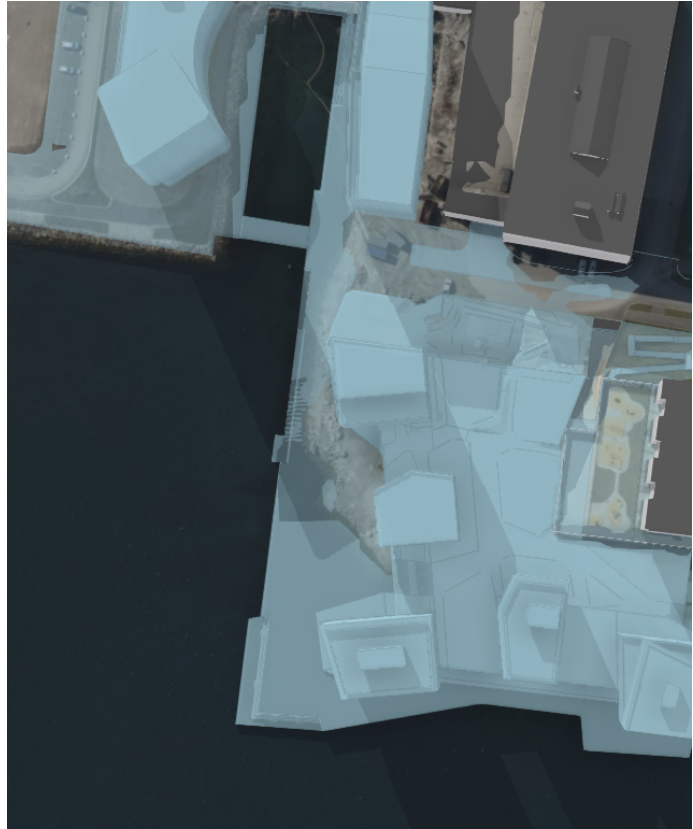
I forbindelse med behandlingen av merknader til planforslaget som ble lagt ut på offentlig ettersyn har fokus vært på å justere planforslaget, så det i høyere grad ivaretar barn og unges interesser. Det har særlig vært fokus på sikkerheten til barn, der det er tatt ut lekefunksjoner på den kaimære strøksleken innenfor planområdet. I planforslaget som lå ute på offentlig ettersyn var det i planbeskrivelsen beskrevet en midlertidig løsning for å oppfylle krav til ballfelt med eksisterende ballfelt på Gyldenvang barnehage som er innenfor avstandskravet. Både barn- og ungerepresentanten og statsforvalteren var kritiske til denne løsningen. Denne er innenfor avstandskravet, men adkomsten til denne er i bratt bakke og på smalle veger uten fortau og det ble derfor peontert at dette ikke er en tilfredsstillende løsning. Dette er tatt ut av planbeskrivelsen og for å løse dette krav må det være på plass opparbeidede aktivitetsflater på ESSO-tomta.

Et fremtidig grøntområde på ESSO-tomta skal være en samlet løsning som skal være for hele nærmiljøet, for alle brukergrupper og løse behov for lek og støyende og plasskrevende aktiviteter. Opparbeidelse av ESSO-tomta er derfor viktig for å sikre ivaretagelse av barn og unges interesser i denne planen og for området som helhet.

Sol/skygge

Det er levert sol- og skyggediagrammer (se vedlegg 12b).

- Disse viser at fellesprivat lek og uteopphold (på lokk) har gode solforhold, og særlig nærlekeplass f_LEK4 har god tilgang på sol mellom kl. 10 og 15 den 20. april iht. KPA-krav.
- For kvartals- og strøkslekeplasser stiller KPA krav om gode solforhold mellom kl. 13 og kl. 18 den 20. april.
 - Strøkslek ESSO-tomta. BB6 skyggelegger ikke eksisterende areal på ESSO-tomta den 20. april etter kl. 13. I gjeldende KDP åpnes det for utfylling i sjøen for å utvide grøntarealene på ESSO-tomta. Av planprogram for begrenset revisjon av KDP fastsatt i sak 35/23 i KOBY 15.06.2023 fremgår det at arealet avsatt til grøntområde i sjøen i KDP skal tas ut i revisjonen, da det vurderes at dette ikke vil bli realisert. BB6 vil dermed ikke skyggelegge eksisterende areal for fremtidig strøkslek på ESSO-tomta. BB1 skyggelegger deler av strøksleken på ESSO-tomta innenfor tidsrommet kl. 13 til kl. 18 20. april, men dette er forårsaket av et eksisterende bygg.
 - Strøksleken i sør innenfor planområdet har gode solforhold frem til omtrent kl. 17 den 20. april, men etter dette skyggelegger tårnet på F/K/T1 store deler av strøksleken.



- Kvartalslekeklassene har gode solforhold den 20. april innenfor tidsrommet kl. 13-18. BB2 og senere næringsbygget nord for kanalen skyggelegger lekearealene noe, men omtrentlig halvparten av arealene har sol i hele tidsrommet.

Skole, barnehage,
skolekapasitet

Området ligger innenfor Borgtun skolekrets. Borgtun skole har en kapasitet på 300 elever og har i dag 260 elever. Borgtun skole nærmer seg kapasitetsgrense og ved høyt alternativ for befolkningsvekst forventes kapasiteten å bli overskredet fra 2028. For Borgtun skolekrets skal kapasitetsutfordringer løses gjennom utvidelse av Borgtun skole mot nord på tomt eid av Troms og Finnmark fylkeskommune. Det er inngått intensjonsavtale om kjøp av arealer til utvidelse av eksisterende skole.

Avstand til Borgtun skole er ca 1 km. Skoleveg krever kryssing av Stakkevollvegen i lyskryss som anses som trafiksikker kryssing, og deretter følges fortau på nordsida Stakkevollvegen frem til Borgtunvegen. Langs Borgtunvegen fra Stakkevollvegen og rett opp til skolen er det planlagt fortau som del av Trygg skolevegprosjektet.

Borgtun har middels dekning av barnehage og det kan bli behov for ny barnehage i området.

Fødselstallene har vært lave. I kommunens prognoser fra 2019 ble det i det lave vekstalternativet forventet en svak nedgang de første par årene og derav forholdsvis stabilt antall barn i barne- og ungdomsskolealder. Dersom Tromsø igjen får sterkere befolkningsvekst så vil elevtallet også komme til å øke. I bestemmelsene er det tatt inn dokumentasjonskrav for tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Trafikk/parkering	<p>Planforslaget foreslår to adkomster fra Stakkevollvegen inn til planområdet. Disse er der det er eksisterende adkomster fra Stakkevollvegen.</p> <p>Det er kort til busstoppet i Stakkevollvegen der det er høy frekvens av busser. Med oppgraderingen av Stakkevollvegen og etter hvert utbygging av gjennomgående interngate i tråd med hhv. plan 1821 detaljregulering for Stakkevollvegen og plan 0253 Kommunedelplan for Stakkevollvegen byutviklingsområde vil det bli gode forhold for gående og syklende til og fra de store knutepunktene i sentrum og UIT/UNN.</p> <p>Det avsettes maksimum 0,6 bilparkering og minimum 2 sykkelparkering pr. boenhet, samt faste bilparkeringsplasser for hjemmetjenesten.</p>
Støy	<p>Støyutredning viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak hverken for planlagte boliger eller for utearealer.</p>
Folkehelse	<p>Planforslaget styrker folkehelseperspektivet med gjennomgående gangprioritert vegsystem og gode offentlige byrom for uteopphold. Gang- og sykkelveg og kaipromenade skal forlenges i nord og sør, og på sikt henge sammen i hele bydelen.</p>
Vann, avløp og overvann	<p>VAO-rammeplan er godkjent av Tromsø kommune. Flomveg er sikret i plankart. Det er sikret mulighet for VA under samferdselsanlegg, herunder østre del av BB4-6 der bolig skal krages ut. Teknisk utførelse for offentlig teknisk infrastruktur innenfor hensynssonene H410_1 og H410_2 er fortsatt uavklart.</p>
Havnivåstigninger og stormflo	<p>KPA krever at bygg skal plasseres på minimum c +3,5 og at dersom det plasseres bygg lavere nivå må det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak som sikre mot konsekvenser av fremtidige havnivåstigninger og stormflo. Forslagsstiller ønsker høydeplassing c+ 3,38 for anleggene under lokk (p-kjeller, bolig, fellesaraler, næring). Dette er 12 cm under krav i gjeldende KPA. Begrunnelsen fra forslagsstiller er at etablerte anlegg (BB1 Kræmer A med tilhørende anlegg) er lagt på c+3,50 ut fra tidligere gjeldende normalnull (NN1954), som tilsvarer c+3,38 (NN2000). Forslagsstiller anfører at det blir utfordringer med ramper og heiser dersom en nå må bygge videre på c+3,50 (NN2000),</p> <p>I bestemmelsene er det tatt inn krav om at det dokumenteres og iverksettes tiltak dersom det etableres bebyggelse under c +3,5. Det er viktig at kommunen ivaretar sikkerheten til fremtidige beboere og i tillegg risikere kommunen å bli pålagt et skadesansvar dersom kommunen har tillat utbygging som ikke hensyntar kjente farer.</p>
Renovasjon	<p>Det er satt av to felt RA1-2 for underjordisk løsning av avfall. Disse er opparbeidet i forbindelse med utbyggingen av eksisterende bebyggelse i planområdet. Oppstillingsplass for renovasjonsbil blir på veg.</p>

Rekkefølgekrav

I bestemmelsene stilles det rekkefølgekrav for trafiksikre atkomsløsninger for kjørende og myke trafikkanter. Kartet nedenfor viser hvilke offentlige arealformål det er knyttet krav om opparbeidelse av før det kan gis igangsettelsestillatelse til F/K/T1.



Kart 3 Rød markering viser hvilke offentlig arealer innenfor planområdet som må opparbeides før det kan gis igangsettelsestillatelse til F/K/T1

Kartet nedenfor viser hvilke offentlige arealformål der det er knyttet krav om opparbeidelse av før det kan gis igangsettelsestillatelse til BB4-6. I tillegg til de arealene som fremgår av kartet er det også krav om opparbeidelse av bru over kanalen mellom o_SK3 og o_SK4.

05 Vurdering av merknader

Det har kommet inn 8 merknader til planforslaget. Merknadene er behandlet i vedlegg 4 Merknadsbehandling.

Det kom inn kritiske merknader til løsningen for strøkslek i det planforslaget som ble lagt ut på offentlig ettersyn. Merknadene til strøkslek kom fra statsforvalteren, fylkeskommunen og den kommunale barne- og ungerepresentant.

Oppsumert gikk merknadene knyttet til strøksleken på:

- Arealet som foreslås tilrettelagt for lek står ikke i forhold til størrelsen på arealet som er avsatt til strøkslek – arealformål må avspeile faktisk arealbruk
 - Promenade skal fungere som sikkerhetsbuffer mot lekearealene
 - Passasje fra gang- og sykkelbrua fungere som adkomst og oppstilling for brannbil
- Arealet avsatt til strøkslek innehar ikke kvaliteter for strøkslek forutsatt i kommunalteknisk norm
 - Strøkslek skal være for alle. Med bakgrunn i sikkerhet og helsefare vil barn ikke kunne ferdes uten oppsyn. Strøkslek nært med sjøen er ikke i tråd med rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser pkt 5a som sier at det skal avsettes arealer i barns nærmiljø som er store nok og egner seg for lek og opphold, og samtidig er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

På bakgrunn av innkomne merknader er det gjort endringer i forhold til å oppnå en løsning for strøkslek som på en tilfredsstillende måte svarer ut merknadene. For å tilfredsstille krav til sikkerhet for barn er det vurdert at arealet avsatt til strøkslek innenfor planområdet ikke skal legge til rette for lek, men denne del av kravet til strøkslek må løses på ESSO-tomta. De 3 daa strøkslek på ESSO-tomta vil være en del av en større samlet løsning, der alle kravene til strøkslek skal løses. Kravet om opparbeidelse av 3 daa strøkslek på ESSO-tomta er et primum for videre utvikling i området.

Kommunalteknisk norm stiller krav til strøkslek som ikke er knyttet til lek, som f.eks. aktivitet og rekreasjon for voksne og unge, sittergrupper med benk og bord, og eventuelt andre sitteløsninger. Endringene i løsning for strøkslek går særlig på at arealet som avsettes til strøkslek skal være det arealet som faktisk har strøkslekkvaliteter. Dette arealet vil ikke være 3 daa som var rammen for en oppsplitning av strøksleken i oppstartsmøtereferatet, men det reduserte areal kompenseres da med å øke kvaliteten på de arealene som avsettes til strøkslek.

06 Vurdering behov for nytt offentlig ettersyn

Det er gjort endringer i planmaterialet som tilsier at det må vurderes om planen må legges ut på fornyet offentlig ettersyn. Det er løsningen for strøkslek som gir anledning for å vurdere et fornyet offentlig ettersyn. Det har i forbindelse med merknadsbehandlingen vært avholdt møter med statsforvalteren, fylkeskommunen og kommunens barn- og ungerepresentant for å orientere om en løsning for strøkslek som svare ut innkomne merknader og vurderes ikke å utløse behov for fornyet offentlig ettersyn.

Det er gjort andre mindre endringer i planmaterialet for å svare ut innkomne merknader. Dette gjelder f.eks. dokumentasjonskrav for tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Det er rettet opp i motstridende bestemmelser knyttet til byggehøyder der fellesbestemmelse fastsatte at det ikke var tillatt at tekniske anlegg skal overstige maksimalt tillatt byggehøyde og skal intergreres i bygningsvolumet. Samtidig var det bestemmelser knyttet til alle byggeformål der det tillates bygg inntil 3 meter over tillatt bygghøyde i plankartet. Denne mulighet for å bygge høyere enn det som var tillatt i plankartet som ble sendt offentlig ettersyn er tatt bort.

Det er tatt inn krav om parkering tilrettelagt for forflytningshemmede. Det er tatt inn lastkrav til kai.

Mulighet for flyttende elementer er tatt ut av strøksleken og flyttet til sjøareal knyttet til felles kaianlegg, da dette ikke er funksjoner som kommunen har mulighet for å drifte.

Det sto i planbeskrivelsen som ble sendt på offentlig ettersyn at det var stilt dokumentasjonskrav til at boliger skal være sikret mot havnivåstigning og stormflo, men dette var ikke fulgt opp i bestemmelsene. Dette er rettet opp.

Begge de snødepotenen som var avsatt i uteromsplan er tatt inn som bestemmelsesområder i plankartet.

07 Konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for tett bymessig utvikling i tråd med intensjonene for området i KDP for Stakkevollvegen byutviklingsområde. Det vurderes av justeringen i løsning for strøkslek hever kvaliteten på planen og styrker ivaretagelse av barn og unges interesser. Det anbefales at planen vedtas.

Vedlegg

- 4 Merknadsbehandling
- 11 Notat strøkslek
- 12a Illustrasjoner_3D
- 12b Sol_skygge-diagrammer
- 12c Vurdering alternativ plassering tårn kanal sør
- 13 Trafikkanalyse
- 14 Støyfaglig utredning
- 15a 711607-RIG-RAP-006 sammenstilling av grunnundersøkelser og vurderi
- 15b 711607-RIG-NOT-011__byggbarhet Blokk DEF
- 15c 711607-RIG-NOT-015_rev01_områdestabilitet

15d 711607-RIG-NOT-016 Alfon DEF og TEK17
16 Notat fjernvirkning, solforhold og utnyttelse Kræmer Nord tre alternativer
17 Merknader_oppstart
18 Oppstartsmøtereferat_1929_Kræmer_nordøst_m_tillegg_etter_møtet_201106
7 Stedsanalyse
8 Terrengsnitt land-sjø
9a VAO-rammeplan Kræmer
9b VAO-akseptbrev
5d Snitt
6 ROS-analyse
10 OSG plan
2 Bestemmelser plan1929 Kræmer Brygge nordøst
5a Uteromsplan
5b Uteromsplan - stående format
5c Uteromsplan - liggende format
5d Uteromsplan - Vinter
3 Planbeskrivelse Kræmer Brygge nordøst
1 Plankart plan 1929 Kræmer Brygge nordøst